



**IZVEŠTAJ O PROCENI TRŽIŠNE
VREDNOSTI 100% UDELA
HOTEL ŠUMADIJA DOO
NA DAN 31.12.2018. GODINE**

Januar, 2019. godine

Matični broj: 20783761 PIB: 107339211
Tel: (+ 381 60) 4248764
E-mail: office@financelogistic.com <http://www.financelogistic.com>

Sadržaj

1. Predmet, svrha i način procene vrednosti	3
1.1. Predmet i svrha procene	3
1.2. Svrha procene	3
1.2. Opšte pretpostavke o proceni	3
1.3. Standard vrednosti	3
1.4. Ograničavajući uslovi	3
1.5. Dokumentacija	4
1.6. Primenjeni pristupi procene	4
1.7. Obim angažovanja i ograničenja	4
1.8. Način procene	5
1.8.1. Troškovni pristup	5
1.8.2. Tržišni pristup	5
1.8.3. Prinosni pristup	6
1.9. Tim procenitelja	7
2. Informacije o privrednom društvu	7
2.1. Osnovni podaci o privrednom društvu	8
2.1.1. Osnovne informacije Hotel ŠUMADIJA DOO	8
2.1.2. Organizaciona i kadrovska struktura	9
3.	10
3.1. Rezime procene tržišne vrednosti imovine	10
3.2. Rezime obaveza privrednog društva:	11
3.3. Rezime Tržišne vrednosti 100% udela	11
4. Prilozi	12

VAŽNA NAPOMENA

- Privredno društvo Finance Logistic d.o.o. iz Beograda (u daljem tekstu: Konsultant), angažovano je po nalogu izvršnog dužnika Njegomira Kilibarde za potrebe izvršnog postupka koji se vodi pred Drugim osnovnim sudom u Beogradu I-748/2018 i pred Javnim izvršiteljem Nemanjom Protićem Posl. br. Zam 3/2019
- Zadatak: Utvrđenje tržišne vrednosti u mestu procene na dan procene 100% udela u privrednom društvu Društvo za hotelsko turističku i ugostiteljsku delatnost Hotel Šumadija, Beograd, ul. Šumadijski trg 8, matični broj 06978819
- Svrha procene jeste procena udela u skladu sa Međunarodnim računovodstvenim standardima/Međunarodnim standardima finansijskog izveštavanja (MRS/MSFI) i utvrđivanje vrednosti i strukture ukupnog kapitala Društva na dan 31.12.2018. godine.
- Procena je izvršena u dobroj veri, na osnovu relevantne dokumentacije, informacija i podataka dobijenih od Naručioca i na osnovu sopstvenog uvida na terenu.
- Ovaj Izveštaj o proceni vrednosti je strogo poverljiv dokument, on se ne sme fotokopirati, umnožavati, objavljivati niti distribuirati trećim stranama, bez prethodne saglasnosti Naručioca.
- Finance Logistic d.o.o., Beograd, kao procenjivač, nema nikakve interese u odnosu na Društvo, koji bi ovu procenu vrednosti činili pristrasnom.

Rečnik termina

Društvo ili Naručilac	DRUŠTVO ZA HOTELSKO TURISTIČKU I UGOSTITELJSKU DELATNOST HOTEL ŠUMADIJA, BEOGRAD (ČUKARICA)
Konsultant	Finance Logistic d.o.o., Beograd
Rukovodstvo	Direktori i druga odgovorna lica u Društvu
MRS	Međunarodni računovodstveni standardi
MSFI	Međunarodni standardi finansijskog izveštavanja
RSD	Dinar
EUR	Evro

1. Predmet, svrha i način procene vrednosti

1.1. Predmet i svrha procene

- Predmet procene su 100% udeli u Privrednom društvu HOTEL ŠUMADIJA DOO iz Beograda, na dan 31.12.2018. godine.

1.2. Svrha procene

Po nalogu izvršnog dužnika Njegomira Kilibarde za potrebe izvršnog postupka koji se vodi pred Drugim osnovnim sudom u Beogradu I-748/2018 i pred Javnim izvršiteljem Nemanjom Protićem Posl. br. Zam 3/2019. Sa zadatkom : Utvrđenje tržišne vrednosti u mestu procene na dan procene 100% udela u privrednom društvu Društvo za hotelsko turističku i ugostiteljsku delatnost Hotel Šumadija, Beograd, ul. Šumadijski trg 8, matični broj: 06978819.

1.2. Opšte pretpostavke o proceni

Procena se zasniva na pretpostavci o Društvu kao poslovnom subjektu sa neograničenim rokom poslovanja (eng. "going-concern"). Ova pretpostavka podrazumeva da će rukovodstvo primenjivati samo one finansijske i poslovne strategije koje će povećavati vrednost kompanije.

Procena se zasniva na pretpostavci kontinuirane upotrebe predmetnih nekretnina, postrojenja i opreme (eng. "continued use"). Ova pretpostavka podrazumeva da je procenjena vrednost izražena u novcu koji je realno očekivati da će biti plaćen prilikom razmene predmetne imovine između zainteresovanog kupca i zainteresovanog prodavca, pod jednakim uslovima i bez prinude za kupovinom ili prodajom pri čemu su obe strane potpuno upoznate sa svim relevantnim činjenicama.

Procenu smo bazirali na javno dostupnim informacijama i informacijama koje nam je dostavilo rukovodstvo HOTEL ŠUMADIJA DOO. Mi smo se pouzdale u te podatke bez nezavisne provere da li tačno odražavaju istorijsku finansijsku poziciju i stanje poslovanja Društva.

1.3. Standard vrednosti

Vrednost imovine i kapitala je procenjena na osnovu standarda fer vrednosti prema definiciji MSFI 13 – Odmeravanje fer vrednosti kao: „cena koja bi bila dobijena za prodaju imovine, ili plaćena za prenos obaveze u redovnoj transakciji između učesnika na tržištu na datum odmeravanja“.

„Fer vrednost je cena koja bi bila naplaćena za prodaju imovine, odnosno plaćena za prenos obaveze u redovnoj transakciji na primarnom (ili najpovoljnijem) tržištu na datum odmeravanja, po tekućim tržišnim uslovima (tj. izlazna cena), nezavisno od toga da li je ta cena direktno uočljiva ili procenjena upotrebom druge tehnike procene.“

Potrebno je imati u vidu da cena imovine plaćena u transakciji može da se razlikuje od procenjene fer vrednosti zbog faktora kao što su motivacija strana, pregovaračke sposobnosti strana, struktura transakcije (npr. finansijska struktura) ili zbog drugih razloga specifičnih za transakciju.

1.4. Ograničavajući uslovi

Ovaj izveštaj o proceni je potrebno koristiti i interpretirati u skladu sa opštim i ograničavajućim uslovima:

- Procena se odnosi samo na specificirani datum procene i izveštaj se može upotrebiti samo za svrhu navedenu u tački 1.1 ovog poglavlja i ne može se upotrebiti za druge svrhe. Nadalje, analize, saveti, preporuke, mišljenja ili zaključci nisu namenjeni niti treba da budu shvaćeni od strane čitaoca kao bilo kakav investicioni savet. Analize, saveti, preporuke, mišljenja ili zaključci predstavljaju mišljenje Finance Logistic d.o.o. na osnovu informacija dobijenih od Društva, njegovih predstavnika i drugih izvora;

- Ovaj Izveštaj nije namenjen za dalju distribuciju ili publikaciju i ne može se koristiti, čak ni u skraćenoj formi, za svrhe drugačije od one koja je navedena, bez izričitog znanja i pisane saglasnosti Procenitelja. Dalje, Procenitelj ne prihvata odgovornost ili obavezu u vezi sa nastalim gubicima rukovodstva ili vlasnika imovine ili trećih strana nastalih nepridržavanjem odredbi ovog paragrafa. Da bi dobili primerak Izveštaja, treće strane, osim onih koje imaju zakonsko pravo da ga koriste, biće u obavezi da potpišu pismo odricanja od odgovornosti. Kao autor ovog Izveštaja, Finance Logistic d.o.o. ne snosi bilo kakvu odgovornost, niti prihvata obaveze po osnovu eventualnih gubitaka na račun Klijenta ili Osnivača ili bilo kog drugog lica, uzrokovanih odlukama koje bi rezultirale iz bilo koje povrede odredaba navedenih u ovom paragrafu;
- Prilikom našeg angažmana, nismo sproveli reviziju finansijskih izveštaja i u skladu sa tim, ne dajemo mišljenje niti drugi oblik garancija u vezi sa podacima koji su prezentirani od strane rukovodstva Društva ili u vezi sa podacima iz eksternih izvora. Finansijski izveštaji i prateći podaci koje su nam u toku angažovanja dostavili Klijent ili njegovi predstavnici prihvaćeni su bez ikakve provere kao podaci koji u potpunosti i tačno održavaju poslovno stanje i rezultate poslovanja vezane za adekvatnu imovinu, nekretnine ili društvo u odgovarajućim periodima, osim ukoliko u ovom Izveštaju nije izričito navedeno drugačije. Rezultati procene, zaključni i detaljan prikaz izračunavanja prikazani su u poglavljima koja slede, kao i u prilogima ovog Izveštaja, uključujući i delove procene koji su zbog svoje obimnosti dostavljeni Klijentu u elektronskom obliku;
- Procena je izvršena uzimajući u obzir samo informacije koje su bile poznate u vreme njene pripreme; ne možemo preuzeti odgovornost za eventualne promene u tržišnim uslovima koje nastanu nakon dostave našeg Izveštaja i obavezu da Izveštaj inoviramo u skladu sa eventualnim promenama tržišnih uslova nastalih nakon izdavanja Izveštaja;
- Usluge koje je pružio Finance Logistic d.o.o. u vezi sa izradom ovog Izveštaja ne predstavljaju (i) mišljenje o pravednosti (eng. „fairness opinion“), (ii) savet u cilju investiranja, ili (iii) pružanje pravnog mišljenja u vezi sa bilo kojom pravnom stvari i ne treba ga tumačiti u te svrhe;

1.5. Dokumentacija

Naš angažman nije obuhvatao analizu i merenje površina nekretnina.

Dokumentacija koju smo dobili od Klijenta, a koja je korišćena u izradi ovog Izveštaja uključuje: Bruto bilanse i finalne finansijske izveštaje za 2015., 2016. i 2017. godinu, Napomene uz finansijske izveštaje, analitiku zaliha materijala, analitiku dobavljača, analitiku kupaca i usaglašene izvode otvorenih stavki, analitiku kratkoročnih finansijskih plasmana, spisak i vrednost sporova koje Društvo vodi protiv trećih strana ili u kojima je Društvo tužena strana.

1.6. Primenjeni pristupi procene

Za potrebe procene vrednosti udela u ovom Izveštaju, imajući u vidu svrhu procene, koristili smo Metod neto imovine u okviru Troškovnog pristupa, koji definiše vrednost kapitala Društva kao vrednost sredstava u vlasništvu Društva umanjenu za obaveze Društva. Drugim rečima, potrebno je da se izvrši procena svake stavke bilansa stanja i izvrši eventualna korekcija prikazane knjigovodstvene vrednosti na procenjenju fer vrednost na Dan procene.

1.7. Obim angažovanja i ograničenja

Naš Izveštaj ne predstavlja reviziju u skladu sa Međunarodnim standardima revizije i nije izvršena nezavisna verifikacija podataka. Prema tome, ne izražavamo mišljenje o finansijskim podacima koji su sadržani u ovom Izveštaju.

Takođe, Društvo je odgovorno i za sva predviđanja i pretpostavke na kojima se izvršene projekcije i procene zasnivaju. Kao posledica toga, nije ih moguće potvrditi ili revidirati na isti način kao finansijske izveštaje koji prikazuju rezultate okončanih obračunskih perioda.

Obim našeg angažovanja je bio ograničen i u pogledu obima i mera ispitivanja poslovnih aktivnosti Društva. Pored informacija prezentovanih u ovom Izveštaju, mogu postojati i neka dodatna pitanja koja bi bila relevantna i koja bi širi obim ispitivanja mogao otkriti.

Finance Logistic d.o.o., Beograd isključuje bilo kakvu odgovornost vezanu za tačnost, potpunost ili razumljivost informacija koje se eksplicitno ili implicitno nalaze u ovom Izveštaju.

Procena fer vrednosti imovine i kapitala Društva izvršena je sa stanjem na dan 31.12.2018. godine na osnovu podataka koji su dobijeni od stručnih službi Društva. U izveštaj su uključeni svi raspoloživi podaci o stanju imovine i obaveza Društva koji su Finance Logistic d.o.o., Beograd bili na raspolaganju do dana sastavljanja ovog izveštajaja.

1.8. Način procene

- U postupku procene vrednosti udela pravnih lica najčešće se koriste tri različita pristupa proceni, i to: troškovni pristup, prinosni pristup i tržišni pristup. Svaki od pomenutih pristupa proceni prepoznat je od strane Američke Asocijacije Procenitelja (eng. American Society of Appraisers) i u Međunarodnim standardima procene (IVS) od strane organizacije IVSC (The International Valuation Standards Council).
- Stoga se da zaključiti da pomenuti pristupi predstavljaju globalno prihvaćene metodologije korišćene u postupku procene vrednosti kapitala pravnih lica. U cilju dobijanja što kvalitetnijeg stava po pitanju procenjene vrednosti kapitala pravnog lica, ukoliko je to moguće, u praksi se koriste sva tri pristupa.

1.8.1. Troškovni pristup

- Troškovni pristup (pristup baziran na sredstvima), polazi od pretpostavke da se vrednost kapitala pravnog lica određuje na osnovu troškova zamene ili reprodukcije sredstava kojima ono raspolaže uz uvažavanje obaveza koje pravno lice ima. Primena ovog pristupa podrazumeva utvrđivanje fer vrednosti imovine i obaveza, odnosno utvrđivanje neto vrednosti imovine. Troškovni pristup razlikuje dve metode, likvidacionu metodu i metodu neto vrednosti imovine.
- Metoda likvidacione vrednosti polazi od pretpostavke da društvo neće nastaviti sa poslovanjem tj. da ne postoji „going concern” pretpostavka. Ova metoda po pravilu daje najmanju procenjenu vrednost društva ali istovremeno može biti i njegova maksimalna vrednost ukoliko društvo raspolaže značajno višom vrednosti imovine u odnosu na vrednost obaveza društva. Likvidaciona metoda pretpostavlja unovčenje svakog dela imovina shodno tržišnim uslovima i mogućnostima unovčenja i izmirenje obaveze društva. U zavisnosti od vremena i očekivanih troškova prodaje imovine kao i drugih troškova sprovođenja likvidacije, osim obaveza društva potrebno je uvažiti i troškove likvidacije i vremensku vrednost očekivanih priliva od prodaje. Od ukupno procenjene vrednosti po kojoj se može imovina unovčiti oduzima se vrednost obaveza društva i troškovi unovčenja imovine i likvidacije društva kako bi se utvrdila vrednost kapitala. Vrednost svakog elementa imovine i obaveza se vrši prema odgovarajućem metodu procene svake imovinsko-dužničke klase sredstava. Metod likvidacione vrednosti se često primenjuje kao kontrolni metod za osnovne metode procene. Takođe, karakteristična je primena ovog metoda u slučajevima kada je poslovanje privrednog društva vremenski ograničeno ili kada u složenim preduzećima postoji ekonomska opravdanost za gašenje pojedinih profitnih centara ili kada se vrši procena subjekata u stečaju.
- Metod neto vrednosti imovine za razliku od likvidacione vrednosti pretpostavlja kontinuitet poslovanja te ta pretpostavka može značajno uticati na procenu vrednosti imovine i obaveze i rezultirati procenom različitom od procene likvidacionom metodom.

1.8.2. Tržišni pristup

- Tržišni pristup (uporedni pristup) utvrđuje vrednost kapitala pravnog lica na bazi tržišnih informacija tj. na osnovu tržišne situacije i to na osnovu poređenja društva sa sličnim društvima čija vrednost je utvrđena ili lako utvrdiva. Vrednost se utvrđuje tako što je za javna društva (društva listirana na berzi) to lako dostupan i javni podatak ili na osnovu činjenice da su ta društva bila predmet kupoprodaje pri čemu su informacije o uslovima kupoprodaje dostupne. U skladu sa prethodnim, tržišni pristup razlikuje dve metode, metod uporedivih kompanija i metod uporedivih transakcija. Metod uporedivih kompanija je najprikladniji za kompanije koje ispunjavaju „going concern” pretpostavku, tj. koje nastavljaju da posluju, kao i za procene koje podrazumevaju manjinsko učešće u kapitalu (procene koje ne uključuju tzv. kontrolnu premiju - eng. Control premium). Metod uporedivih kompanija, sa druge strane, je prihvatljiviji za procene koje se tiču većinskog učešća u kapitalu (procene koje uključuju tzv. kontrolnu premiju).
- Zavisno od kriterijuma za poređenje, stepena uporedivost i mogućnosti da se dođe do potrebnih informacija, sastavlja se uzorak kompanija koje će biti reper za utvrđivanje vrednosti i definišu se indikatori koji će tom prilikom biti korišćeni. Uzorak kompanija treba biti odgovarajuće veličine (najčešće više od 3 kompanije) kao i relativne sličnosti. Svaka kompanija u uzorku bi po pravilu trebala da posluje u istoj industrijskoj grani kao i društvo čija procena vrednosti kapitala se vrši, da ima sličan model poslovanja, diversifikaciju poslovanja, veličinu itd. S obzirom da je obično teško idealno uporedive kompanije za postupak poređenja, dobijena vrednost se koriguje zavisno od specifičnih faktora (rizik ulaganja, većinsko vlasništvo, nemogućnost utrživosti i slično). Indikatori obično podrazumevaju odnos neke vrednosti društva i nekog pokazatelja vezanog za rezultat poslovanja ili za imovinu društva (EV/EBITDA - vrednost poslovanja prema dobiti pre rashoda kamata, poreza, depresijacije i amortizacije, EV/Sales - vrednost poslovanja u odnosu na ostvareni prihod, P/B - tržišna vrednost akcija u odnosu na knjigovodstvenu vrednost, P/E - tržišna vrednost akcija u odnosu na neto dobit, P/S - tržišna vrednost akcija u odnosu na ostvarene prihode, P/CF - tržišna vrednost akcija u odnosu na novčani tok su neki od često upotrebljavanih). Vrednost društva se utvrđuje tako što se prosečna vrednost indikatora iz uzorka kompanija pomnoži sa odgovarajućim pokazateljom društva čiji se kapital vrednuje (na primeru P/E indikatora kada se vrednost indikatora pomnoži sa neto dobiti društva dobija se procenjena vrednost kapitala društva).

1.8.3. Prinosni pristup

- Prinosni pristup je najbliži osnovnom shvatanju vrednosti da je vrednost društva jednaka sadašnjoj vrednosti budućih (očekivanih) rezultata (novčanih tokova). U tom smislu ovaj pristup proceni vrednosti kapitala pravnog lica podrazumeva analizu i procenu očekivanih prihoda i rashoda društva, kao i svih priliva i odliva u narednom periodu. Pored navedenog, procenjuje se i očekivana diskontna stopa, pomoću koje se budući očekivani novčani tokovi svode na sadašnju vrednost. U okviru ovog pristupa dva ključna metoda su u upotrebi: metod diskontovanja novčanih tokova i metod kapitalizacije.
- Metod diskontovanja novčanih tokova zahteva projekciju novčanih tokova koji će biti na raspolaganju vlasnicima i utvrđivanje stope kojom će ti novčani tokovi biti diskontovani na sadašnju vrednost. Da bi se procenili novčani tokovi potrebno je analizirati i projektovati buduće prihode, rashode, obrtna sredstva, investicije, strukturu kapitala, diskontnu stopu i proceniti rezidualnu vrednost. Procena novčanog toka obuhvata sve prilive i odlive sredstava, koji direktno iskazuju sposobnost društva da servisira svoje obaveze i generiše određeni višak sredstava. Postoji više definicija novčanog toka, pa u skladu sa tim postoji i više vrsti diskontnih kamatnih stopa za svaku od definicija novčanog toka. Pa tako, ukoliko se novčani tok definiše kao višak sredstava koji preostaje nakon servisiranja obaveza po dugovima, diskontna stopa predstavlja cenu sopstvenog kapitala. Ukoliko se novčani tok definiše kao višak sredstava pre servisiranja obaveza po dugovima, diskontna stopa predstavlja prosečno ponderisanu cenu kapitala. Rezidualna vrednost se procenjuje na bazi očekivanja o stabilizaciji novčanih tokova nakon određenog perioda tj. ukoliko se očekuje da će društvo nastaviti da posluje bez vremenskog ograničenja, neophodno je utvrditi rezidualnu vrednost novčanog toka u periodu očekivane stabilizacije. Tako definisana vrednost se utvrđuje tako što se stabilizovani nivo slobodnog novčanog toka pomnoži sa njegovom očekivanom dugoročnom stopom rasta i podeli sa razlikom između diskontne stope i očekivane dugoročne stope rasta stabilizovanog slobodnog novčanog toka.

- Metod kapitalizacije se upotrebljava kada se ne očekuje značajnija promena rezultata odnosno prinosa. Tako očekivani prinos se podeli sa stopom kapitalizacije koja predstavlja zahtevanu stopu prinosa i na taj način se utvrđuje vrednost kapitala. Ovaj metod je adekvatan kada se očekuju i kontinuirano srazmeran rast prinosa. Stopa kapitalizacije se utvrđuje na osnovu prihoda koje ostvaruje neko društvo odnosno imovina i njegove tržišne vrednosti.
- Za potrebe procene vrednosti kapitala HOTEL ŠUMADIJA DOO u ovom Izveštaju, imajući u vidu svrhu procene, koristili smo Metod neto imovine u okviru Troškovnog pristupa, koji definiše vrednost kapitala Društva kao vrednost sredstava u vlasništvu Društva umanjenu za obaveze Društva. Drugim rečima, potrebno je da se izvrši procena svake stavke bilansa stanja i izvrši eventualna korekcija prikazane knjigovodstvene vrednosti na procenjenju fer vrednost na Dan procene.
- Datum procene: 31.12.2018. godine.
- Vrednosni parametri:

kurs dinara na dan 31.12.2018. godine je 118,1946 RSD 1 euro.

1.9. Tim procenitelja

- Procenitelj: Procenu vrednosti HOTEL ŠUMADIJA DOO izvršili su ovlašćeni sudski veštaci iz predmetnih oblasti:

Članovi tima:

Aleksandra Vučetić, dipl.ek.sudski veštak za oblast ekonomsko-finansijska – zadatak procena vrednosti 100% udela

Mladen Sarić, licencirani procenitelj nepokretnosti

Miroslav Vučetić, dipl.ing. maš., sudski veštak za oblast mašinska tehnika - zadatak procena vrednosti pokretne imovine

Nedeljko Tomić, dipl. ekonomista – zadatak procena vrednosti udela

Mirjana Čerenšek, dipl. menadžer ekonomske struke, - administrativni deo

2. Informacije o privrednom društvu

2.1. Osnovni podaci o privrednom društvu

- Osnovni podaci o Hotelu ŠUMADIJA DOO dati su u pregledu koji sledi.

Pun naziv:	DRUŠTVO ZA HOTELSKO TURISTIČKU I UGOSTITELJSKU DELATNOST HOTEL ŠUMADIJA, BEOGRAD (ČUKARICA)
Skraćeni naziv:	HOTEL ŠUMADIJA DOO
Adresa:	Šumadijski trg 8
Matični broj:	06978819
Poreski identifikacioni broj:	100114976
Broj računa:	265-1000000053066-30 160-0000000069799-05 160-0050100056396-48 145-0000000018812-90 265-1100310004345-12 145-0070100020333-75 160-0000000057316-12
Naziv i šifra osnovne delatnosti:	5510 - Hoteli i sličan smeštaj
Oblik organizovanja:	Društvo sa ograničenom odgovornošću
Zakonski zastupnik:	Njegomir Kilibarda
Broj zaposlenih:	47

2.1.1. Osnovne informacije Hotel ŠUMADIJA DOO

Hotel Šumadija nalazi se na Šumadijskom trgu, preko puta zgrade opštine Čukarica, na 1,5 km od Sajma, 5 km od centra grada, novim mostom na Adi na 2km od Novog Beograda i u neposrednoj blizini Ade ciganlije i Košutnjaka. Trenutno raspolaže sa 104 sobe, (71 sa francuskim ležajem, 20 dvokrevetnih, 7 dvokrevetnih sa produženim ležajevima, 6 apartmana sa francuskim ležajem) 5 konferencijskih sala, restoranom, prostorom za Wellness i fitness.

Hotel Šumadija nalazi se na Šumadijskom trgu, preko puta zgrade opštine Čukarica, na 1,5 km od Sajma, 5 km od centra grada, novim mostom na Adi na 2km od Novog Beograda i u neposrednoj blizini Ade ciganlije i Košutnjaka. Trenutno raspolaže sa 104 sobe, (71 sa francuskim ležajem, 20 dvokrevetnih sa razdvojenim ležajevima, 7 dvokrevetnih sa ležajevima produženim ležajevima, 6 apartmana sa francuskim ležajem) 5 konferencijskih sala, restoranom, prostorom za Wellness i fitness.

Hotel je izgrađen 1970. godine, u sklopu preduzeta Centrohotele zajedno sa današnjim hotelom Srbija i hotelom Rex. Privatizovan je 2005.godine i potpuno renoviran. Tada je od statusa prenođišta nakon renoviranja dobio kategoriju 4* i uveden u Best Western Internacional lanac hotela. Ovo je bio primer jedne od najuspešnijih privatizacija.

Danas svojom ponudom zauzima i zasluženno mesto u ovom lancu sa preko 4000 hotela što je i potvrđeno sertifikatima:

- Nagrada za kvalitet Best Western Central Europe 2009. 2010. 2011. 2012, 2013.,
- Nagrada za podršku brendu 2012, na prvom mestu po broju bodova za kvalitet za 2012.

Hotel Šumadija je izgrađen 1971. godine. Hotel "B" kategorije sa 110 soba, odnosno 210 ležajeva, hotelskim restoranom i baštom, aperitiv i noćnim barom, nacionalno uređenim snec-barom i banket salom. Smešten je na Ibarskoj magistrali, u novom naselju Banovo brdo, a u blizini sportskog centra Košutnjak, rekreativnog centra na vodi Ada Ciganlija i Beogradskog sajma.

- Beograd, 1980

Početkom sedamdesetih godina, izgradnja hotela Srbija, Šumadija i Turist, predstavljala je veliki poduhvat u turističkoj privredi Beograda. Otvaranjem ovih objekata, Beograd je dobio hiljadu novih postelja u u hotelima "B" kategorije, što je zajedno sa postojećim hotelskim kapacitetima, omogućilo ekspanziju ove grane privrede, tako da je početak te decenije Beograd dočeka sa kompletnom, zaokruženom turističko-poslovnom i kongresnom ponudom, u čiji sadržaj ulaze hotelski kapaciteti, sportsko-rekreativni objekti (sale, dvorane, bazeni) i potpuno zaokružen Kongresni centar Sava.

- Petar Oro (direktor radne organizacije Centrohoteli; Beograd, 1980.)

2.1.2. Organizaciona i kadrovska struktura

Podaci o kadrovima

Ukupan broj zaposlenih	41				
Kvalifikaciona struktura	Visoka sprema	Viša sprema	Srednja sprema	KV	Nekval. radnici
	7	5	18	6	5
Radno iskustvo	od 6 meseci do 39 godina radnog iskustva				

NAPOMENA: Pored 41-og radnika stalno zaposlenih, imamo i 5 radnika na određeno vreme.

3. Rezime procene tržišne vrednosti stavki kapitala

3.1. Rezime procene tržišne vrednosti imovine

	POZICIJA	Knjigovodstveno stanje na dan 31.12.2018.	Korekcija po osnovu procene	Procenjena tržišna vrednost na dan 31.12.2018.
I	UKUPNA AKTIVA (1+2+3)	853,734,000	-428,695,000	425,039,000
1.	Stalna imovina	844,338,000	-428,695,000	415,643,000
1.1	Nematerijalna ulaganja	361,000	0	361,000
1.2	Nekretnine, postrojenja i oprema	842,376,000	-428,695,000	413,681,000
1.3	Dugoročni finansijski plasmani	1,601,000	0	1,601,000
2.	Zalihe	1,790,000	0	1,790,000
2.1	Zalihe materijala	827,000	0	827,000
2.2	Dati avansi	963,000	0	963,000
3.	Kratkoročna potraživanja, plasmani i ostala AVR	7,606,000	0	7,606,000
3.1	Potraživanja po osnovu prodaje	1,407,000	0	1,407,000
3.2	Druga potraživanja	564,000	0	564,000
3.3	Kratkoročni finansijski plasmani	1,441,000	0	1,441,000
3.4	Gotovinski ekvivalenti i gotovina	3,383,000	0	3,383,000
3.5	Porez na dodatu vrednosti	35,000	0	35,000
3.6	Aktivna vremenska razgraničenja	776,000	0	776,000

Procenjena tržišna vrednost imovine (Ukupna aktiva) Društva na dan 31.12.2018.godine iznosi:

425,039,000 dinara

(četiri stotine dvadeset i pet miliona i trideset devet hiljada pet stotita tridesetdevet hiljada dinara)

Napomena:

Procena nekretnina postrojenja i oprema predstavlja učešće od preko 97% u ukupnoj aktivu. Za procenu vrednosti ove pozicije je korišćena procena licenciranog procenitelja nepokretnosti Mladena Sarića (u prilogu)

Ostale pozicije u stukturi aktivie većinom predstavljaju zalihe, potraživanja po osnovu prodaje i gotovina i gotovinski ekvivalenti imajući u vidu da se ove pozicije koriste u tekućem poslovanju za njihove vrednosti uzeta je knjigovodstvena vrednost na dan 31.12.2018.

3.2. Rezime obaveza privrednog društva:

	P O Z I C I J A	Saldo na dan 31.12.2018.
1	Kratkoročne finansijske obaveze	232,196,000
2	Obaveze iz poslovanja	5,607,000
3	Obaveze po osnovu zarada i naknada	25,000
4	Druge obaveze	2,674,000
5	Obaveze po osnovu PDVa	300,000
6	Obaveze za ostale poreze i doprinose	118,000
7	Pasivna vremenska razgraničenja i odl. por. Obaveze	827,000
	UKUPNO OBAVEZE	241,747,000

Na osnovu dokumentacije koju smo dobili od Privrednog društva "Šumadija Hoteli" doo Beograd konstatuje se stanje obaveza::

241,747,000 dinara

Napomena: Podaci o obavezama su preuzeti od knjigovodstvene agencije angažovane od strane Privrednog društva "Šumadija Hoteli" d.o.o. Beograd.

3.3. Rezime Tržišne vrednosti 100% udela

Za potrebe procene tržišne vrednosti 100% udela u Privrednom društvu "Hotel Šumadija" doo Beograd korišćen je metod neto vrednosti imovine.

I	Ukupna vrednost imovine	425,039,000
II	Ukupna vrednost obaveza	241,747,000
	Tržišna vrednost 100% udela (I-II)	183,292,000

Tržišna vrednost 100% udela Privrednog društva "Hotel Šumadija" doo iznosi

183,292,000 dinara

(stoosamdesettrilionadvestotinedevadesetdvehiljade dinara)

Napomena: Prilikom utvrđivanja tržišne vrednosti nepokretnosti korišćena je metoda diskontovanih novčanih tokova od strane licenciranog procenitelja nepokretnosti, dok se prilikom utvrđivanja tržišne vrednosti 100% udela korišćen metod neto imovine.

Za potrebe procene vrednosti 100% udela korišćen je Metod neto imovine. Naime, nakon izvršene procene vrednosti nepokretnosti I opreme koja čini preko 97% ukupne imovine I nakon konstatacije da ostatak imovine većinom se koristi za tekuće poslovanje za čiju je vrednost preuzeta knjigovodstvena vrednost dobili smo ukupnu vrednost imovine

Privrednog društva Hotel Šumadija doo u iznosu od **425.039.000 RSD**. Koristeći metod neto imovine od ovog iznosa oduzete su ukupne obaveze Privrednog društva na dan 31.12.2018. godine u iznosu od **241.747.000 RSD**.

Na osnovu korišćenja metoda neto imovine utvrdili smo:

Tržišnu vrednost 100% Privrednog društva "Hotel Šumadija" doo u iznosu:

183.292.000 rsd ili 1.550.000 EUR

4. Prilozi

- Procena vrednosti nepokretne imovine
- Procena vrednosti pokretne imovine
- Finansijski izveštaji Privrednog društva "Šumadija Hotel" za 2015. 2016. 2017.